

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2022 年 5 月 25 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－體育設施

291RS－重建元朗大球場－主要工程

請各委員向財務委員會建議，把 **291RS** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「重建元朗大球場－主要工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 13 億 6,500 萬元。

問題

我們需要進行上述基本工程計劃，以重建元朗大球場為可以舉辦國際足球賽事和大型田徑賽事的場地。

建議

2. 建築署署長建議把 **291RS** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 13 億 6,500 萬元。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃的用地位於元朗體育路與公園北路之間，面積約 30 200 平方米，在《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》上劃為「政府、機構或社區」地帶。工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 重置 1 個符合國際足球比賽場地標準的 11 人天然草地足球場；
- (b) 重置 1 條 8 線 400 米長的跑道和其他田徑場設施，以符合世界田徑總會的標準和規定；
- (c) 重置設有固定上蓋的東、西面看台和附屬設施，以容納共約 6 000 個座位；
- (d) 提供符合亞洲足球協會(下稱「亞洲足協」)運動場規章有關舉辦亞洲聯賽冠軍盃和亞洲足協盃球賽標準的附屬設施，包括多用途會議室、1 個傳媒中心、傳媒工作區、1 間記者招待會室、評述員室、電視轉播室、急救室及 1 間藥檢室；
- (e) 提供附屬設施，包括 1 間設有電子計時和終點拍攝器材的控制室、設於看台上的主要攝影機平台、育嬰室、售票處、1 個入口廣場及 15 個單車泊位；
- (f) 重置現有附屬設施，包括洗手間及更衣室、控制室、辦公室、停車位及上落客貨區；
- (g) 重置現有公眾泊車位和增加新泊車位，以增設公眾停車場，提供 104 個公眾泊車位(包括 4 個旅遊巴士泊車位、7 個輕型貨車泊車位、78 個私家車泊車位和 15 個電單車泊車位)，以及興建相關附屬設施，包括停車場管理處和繳費處等；以及
- (h) 美化元朗大球場與元朗游泳池之間的公共通道。

4. 擬議工程計劃的位置和工地平面圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 8。

5. 我們計劃在獲得財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，目標是約在 4 年內完工。

理由

6. 元朗大球場在 1968 年啟用，不但是新界西的主要體育設施，亦是舉辦香港超級聯賽的主要場地之一。

7. 新界西人口眾多，元朗區及毗鄰的屯門區人口合共約 120 萬。足球是區內最受歡迎的運動之一，元朗區足球隊亦經常在香港頂級足球聯賽角逐，並以元朗大球場為主場，吸引眾多區內市民入場支持。然而，元朗大球場的基礎設施已使用 50 多年，其看台及附屬設施遠遠低於現時舉辦高水平體育賽事的標準。

8. 近年，香港足球運動持續發展，本地球會相繼角逐亞洲足協賽事。若要舉辦亞洲足協認可賽事，球場必須符合亞洲足協對舉辦亞洲聯賽冠軍盃和亞洲足協盃所訂立的運動場規章的標準，包括球場周邊範圍、參賽球隊和亞洲足協代表團使用的設施、媒體區、醫療設施、貴賓接待區和觀眾席等。現時，本港只有香港大球場和旺角大球場符合亞洲足協訂立的標準，新界區並無相若的場地。隨着港鐵屯馬線通車，元朗大球場與市區之間的交通連接更為便利。擬議的工程計劃會把元朗大球場提升為本港另一個可舉辦亞洲足協認可國際賽事的合適場地。

9. 除了舉辦亞洲足協認可國際足球賽事和本地足球賽事外，元朗大球場亦是新界西區內學校舉辦陸運會的主要場地。重建後的元朗大球場會設有八線跑道和其他田徑場設施，符合世界田徑總會對舉辦田徑賽事所訂立的場地規定。球場除可舉行學校陸運會外，亦可舉辦全港以至區域性的大型賽事，而平時亦可開放予市民進行緩步跑，或供田徑訓練和其他運動之用。

10. 這項工程計劃的施工前期工序在 2019 年 1 月展開。參考了元朗區議會及立法會有關在東面看台設置有蓋座位的意見，我們已建議稍為改動工程計劃的範圍，把工地西面範圍擴展至涵蓋公園北路現有收費錶停車場，而南面範圍則延伸至元朗游泳池，以興建既符合亞洲足協規定的標準足球場，又符合世界田徑總會規定的標準八線跑道和田徑場設施。在現時設計下，東、西面看台均會設置有蓋座位。考慮到有需要重置收費錶停車場內的現有泊車位，我們會在工程計劃內增建 1 個公眾停車場，以應付區內對泊車位的需求。我們亦會設置附屬泊車位，以滿足球場日常運作及在舉辦國際賽事期間的需要。公眾泊車位數目將由現時提供的 63 個增加至 104 個。

11. 此外，因應香港足球總會的建議，我們亦會把大球場的照明光度提高至 1 800 勒克斯，以達至《亞洲足協大球場照明指引 2018》的第 2 類照明要求水平。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 13 億 6,500 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	25.8
(b) 拆卸工程	13.7
(c) 地基工程	72.7
(d) 地庫工程	62.9
(e) 建築工程 ¹	505.4
(f) 屋宇裝備 ²	259.2
(g) 渠務工程	27.3
(h) 外部工程 ³	163.6

¹ 建築工程包括建築物的下層結構和上層結構的建造工程。

² 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機裝置，以及其他雜項裝置工程。

³ 外部工程包括足球場、跑道、田徑場設施、行人路的建造工程，以及元朗大球場與元朗游泳池之間的公共通道的美化工程。

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(i)	節省能源、綠化和循環使用裝置	6.4
(j)	家具和設備 ⁴	45.3
(k)	顧問費	36.1
	(i) 合約管理	33.4
	(ii) 駐工地人員的管理	2.7
(l)	駐工地人員的薪酬	22.5
(m)	應急費用	124.1
	總計	1,365.0

13. 我們建議委聘顧問為工程計劃進行合約管理和工地監督工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 9。

14. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 21 822 平方米。按付款當日價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 35,038 元。我們認為這個單位價格與政府所進行同類工程計劃的價格相若。

15. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支，安排如下－

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2022-23	47.7
2023-24	119.1
2024-25	278.4
2025-26	587.7
2026-27	97.6
2027-28	87.8
2028-29	78.3
2029-30	68.4
	<hr/>
	1,365.0
	<hr/>

16. 我們按政府對 2022 至 2030 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價合約形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

17. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 3,492 萬元。我們日後在釐定相關的收費和費用時，會計及工程計劃的建設費用和經常開支。

公眾諮詢

18. 2013 年 11 月 1 日、2018 年 1 月 5 日及 2018 年 3 月 2 日，我們在元朗區議會轄下地區設施管理委員會的會議上，就工程計劃的範圍作諮詢，工程計劃的概念設計其後再在 2019 年 9 月 6 日的會議上進行討論。委員普遍支持這項工程計劃，並要求早日落實。

19. 我們在 2022 年 4 月 19 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持工程計劃，亦支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

20. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2020 年 12 月就工程計劃完成初步環境審查，審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。我們會實施初步環境審查所建議的緩解環境影響措施，以控制工程施工期間對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括使用優質機動設備，以減低建築工程噪音；定時清洗工地和在工地灑水，並提供車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況。我們已在項目工程預算內預留所需費用，以實施建議的緩解環境影響措施。

21. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁵處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用／可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

22. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 122 480 公噸建築廢物，其中約 17 060 公噸(13.9%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 98 930 公噸(80.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 6 490 公噸(5.3%)非惰性建築廢物於堆填區處置。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 832 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規

⁵ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

對文物的影響

24. 擬議工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點或歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

26. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

- (a) 高效能製冷機；
- (b) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (c) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (d) 光伏系統；
- (e) 太陽能燈具；以及
- (f) 太陽能熱水系統。

27. 在綠化措施方面，我們會適當地在重建後的元朗大球場的地面、不同樓層的平台和垂直牆面闢設園景和進行綠化，以收環保和美化之效。

28. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉用途，以節約用水。

29. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額約為 640 萬元(包括用於節能裝置的 134 萬元)。這筆款項已納入工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 11% 的能源消耗量，成本回收期約為 10 年。

背景資料

30. 2018 年 7 月 6 日，財委會批准把 **291RS** 號工程計劃的第一部分提升為甲級，稱為 **294RS** 號工程計劃「重建元朗大球場－施工前期工序」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,540 萬元，用於籌備工作，包括工地勘測、小型研究及顧問服務(包括工程計劃的大綱草圖設計和詳細設計，以及預備招標文件和評審標書工作)。

31. 工程計劃範圍內及附近有 116 棵樹，3 棵將會保留。擬議工程計劃涉及移走 113 棵樹，包括砍伐 96 棵樹，以及把 17 棵樹移植到別處。須移走的樹木均屬常見樹種而全非具特別價值樹木⁶。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植約 96 棵樹、8 100 叢灌木、18 200 簇地被植物，以及在草地球場內闢設 8 000 平方米草地。

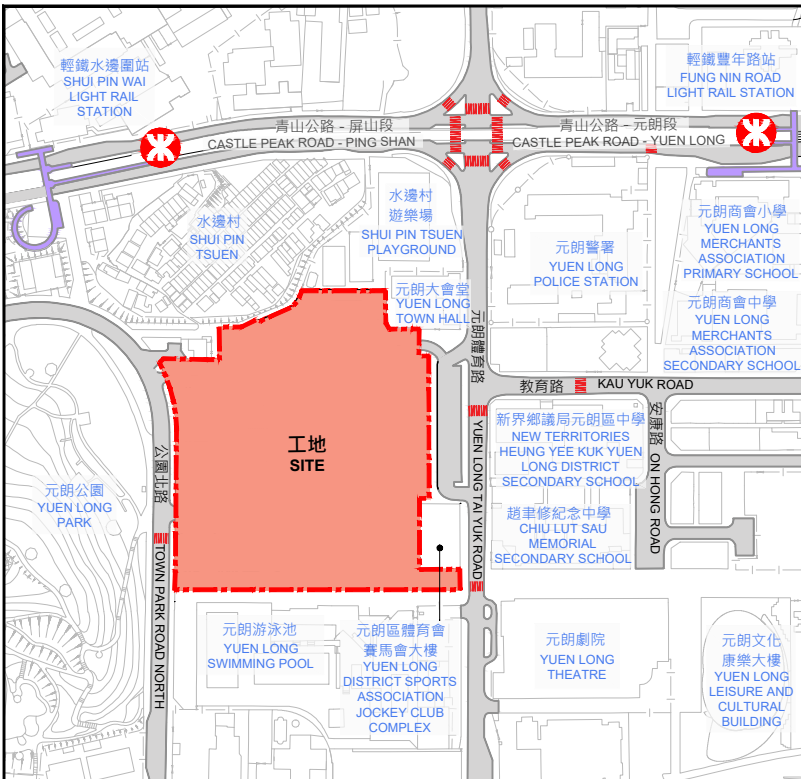
⁶ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<http://www.herbarium.gov.hk/PublicationsPreface.aspx?BookNameId=1>)
所列的稀有樹木品種；
- 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- 知名風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 275 個(245 個工人職位和 30 個專業或技術人員職位)，合共提供 9 340 個人工作月的就業機會。

33. 我們在 2021 年 12 月為擬議工程進行同步招標。在審核合約的投標報價後，我們按情況更新了工程項目預算至 13 億 6,500 萬元(按付款當日價格計算)，較在 2022 年 4 月諮詢民政事務委員會時所提交的預算費 15 億 2,700 萬元(按付款當日價格計算)低約 11%。我們認為這最新的工程項目預算反映現時的市場情況，應足以支付擬議工程的開支。

民政事務局
2022 年 5 月

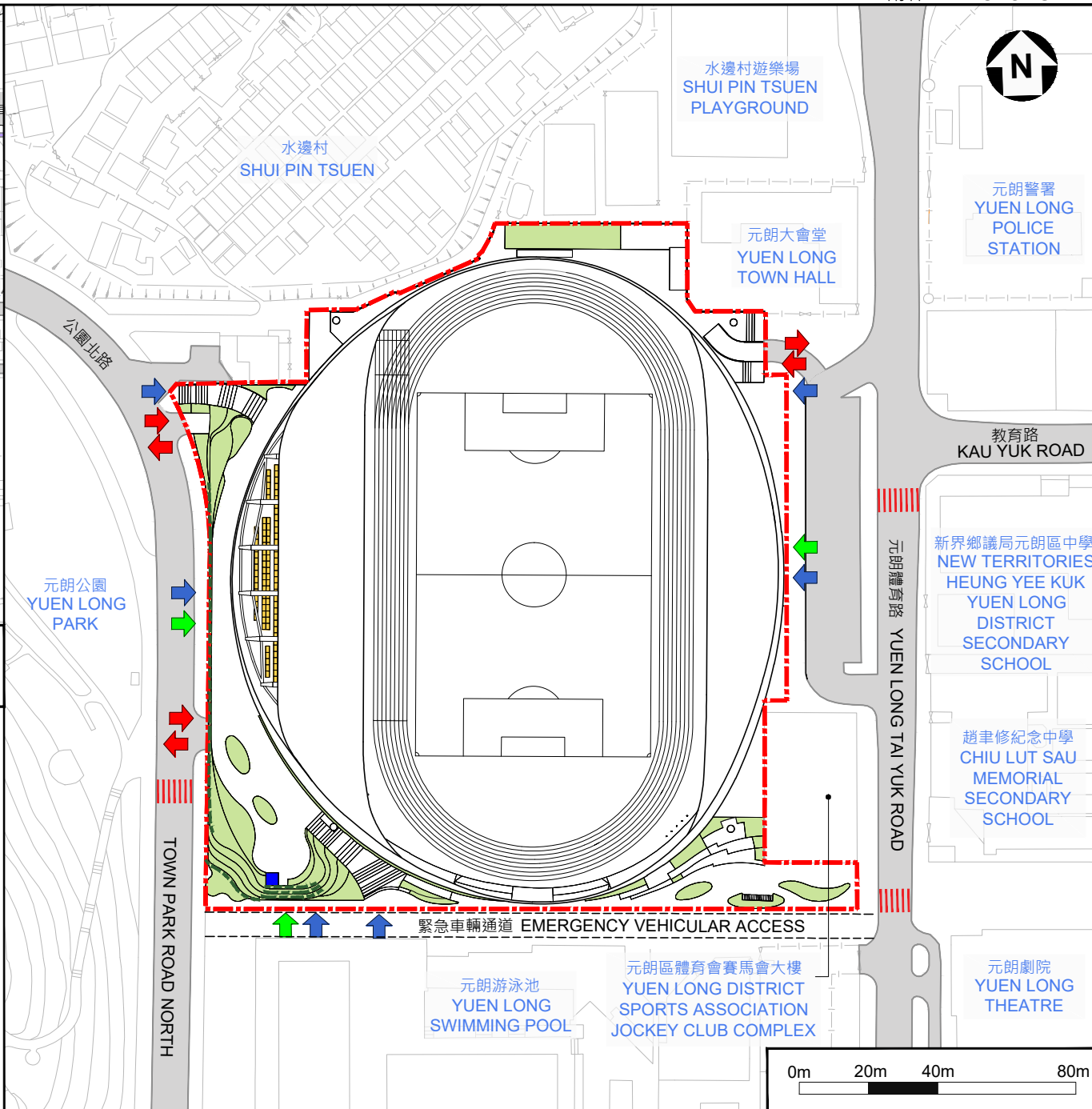


位置圖
LOCATION PLAN

0m 50m 100m 200m

LEGEND 圖例

- | | |
|--|--|
| 工地界線
SITE BOUNDARY | 現有蓋行人天橋
EXISTING COVERED FOOTBRIDGE |
| 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | 綠化範圍
LANDSCAPED AREA |
| 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | 垂直綠化
VERTICAL GREENING |
| 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT | 太陽能光伏板
PHOTOVOLTAIC PANEL |
| 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT |



工地平面圖
SITE PLAN

291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

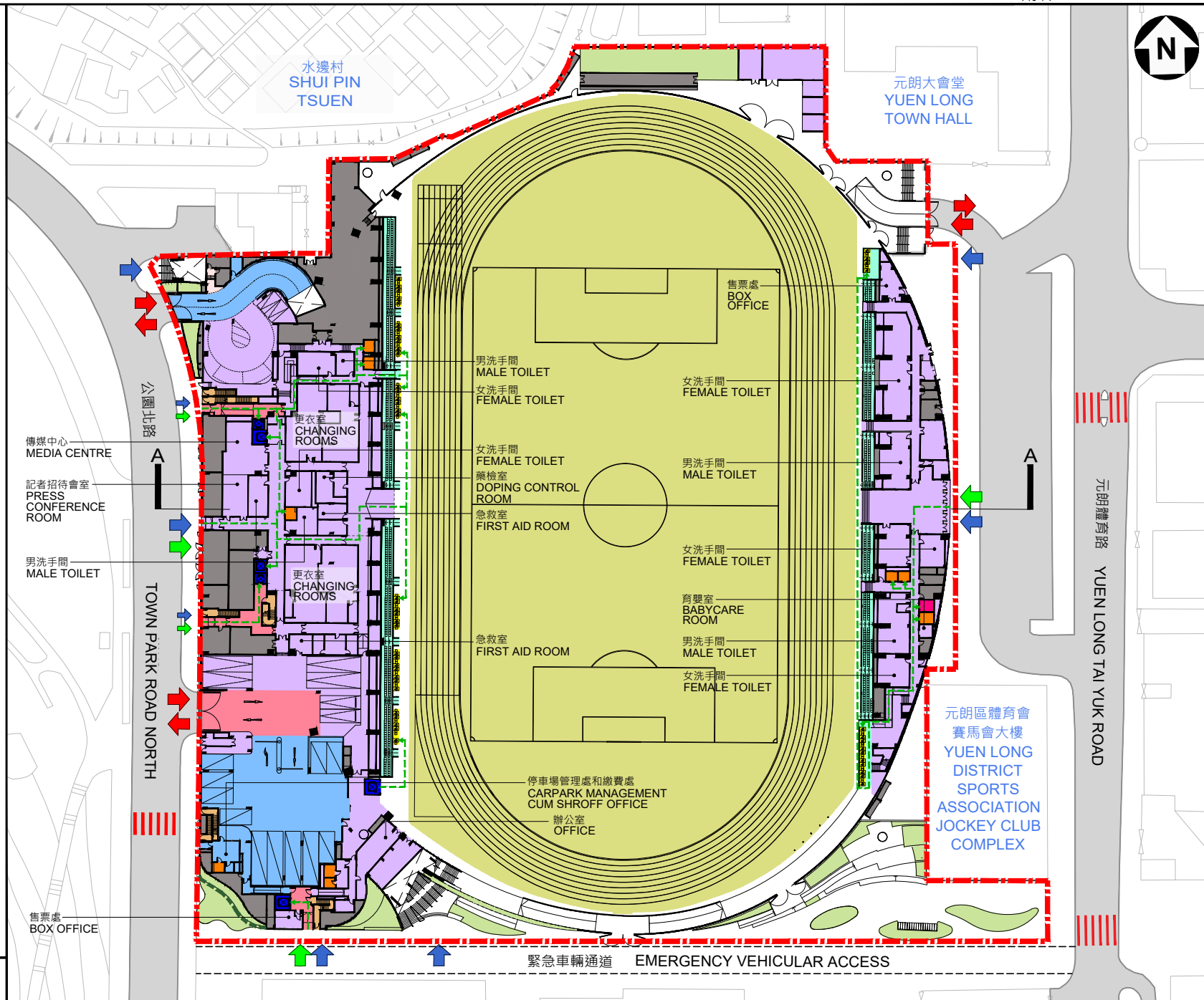
LEGEND 圖例

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- ||| 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
- 元朗大球場附屬設施
YUEN LONG STADIUM ANCILLARY FACILITIES
- 公眾停車場
PUBLIC VEHICLE PARK
- 元朗大球場和公眾停車場共用地方
COMMON AREA SHARED BY YUEN LONG STADIUM AND PUBLIC VEHICLE PARK
- 11人天然草地足球場、人造跑道和田徑場設施
11-A-SIDE NATURAL TURF FOOTBALL PITCH, SYNTHETIC ATHLETIC TRACK AND FIELD FACILITIES
- 看台座位
SPECTATOR SEATS
- 輪椅座位
WHEELCHAIR SEATS

0m 10m 20m 40m

地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

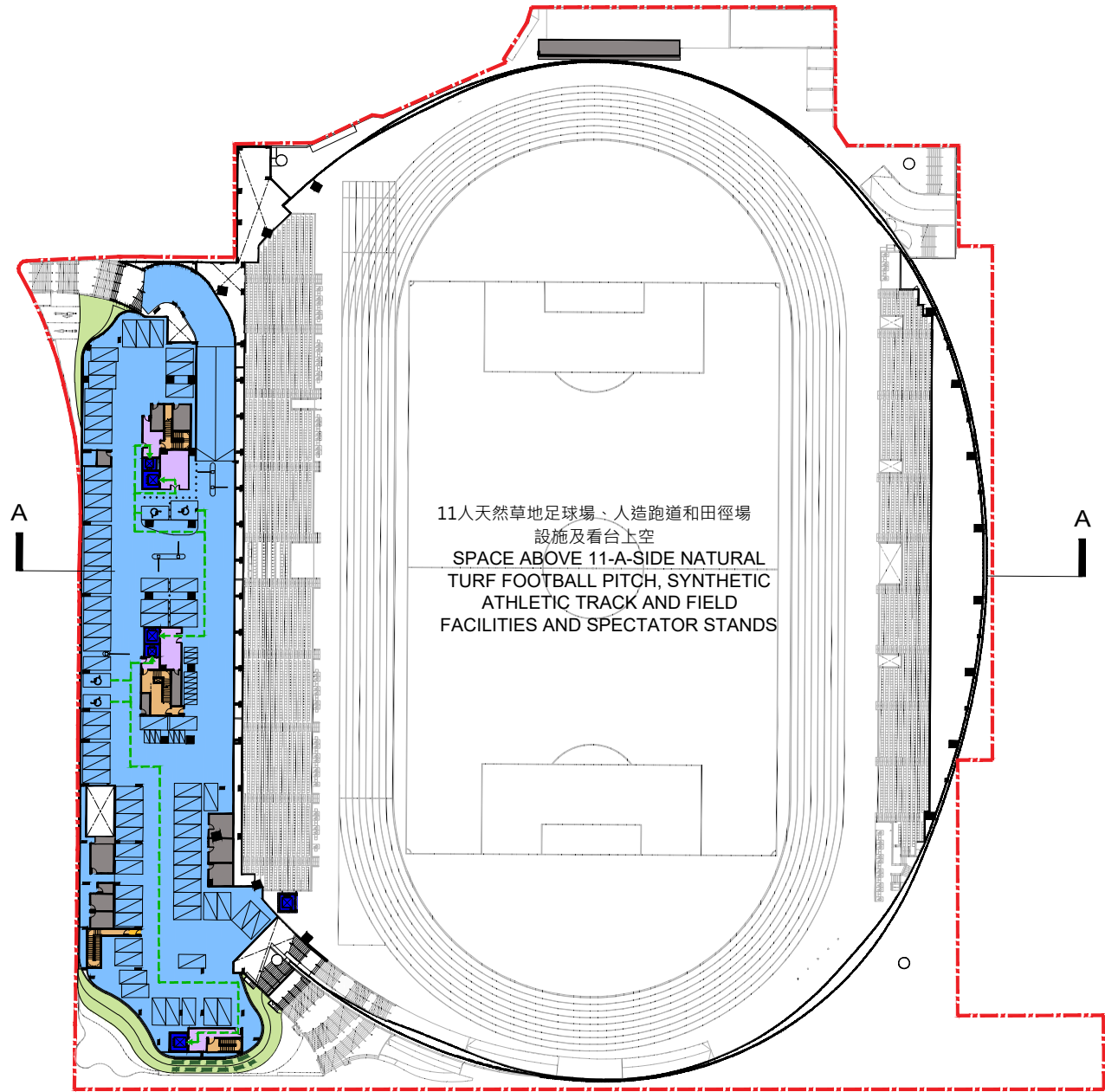
291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS



ARCHITECTURAL SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 元朗大球場附屬設施
YUEN LONG STADIUM ANCILLARY FACILITIES
- 公眾停車場
PUBLIC VEHICLE PARK
- ♿ 暢通易達停車位
ACCESSIBLE PARKING SPACE



西面看台
WEST STAND

東面看台
EAST STAND

0m 10m 20m 40m

西面看台一樓平面圖
WEST STAND FIRST FLOOR PLAN

291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS

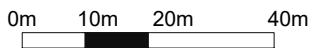
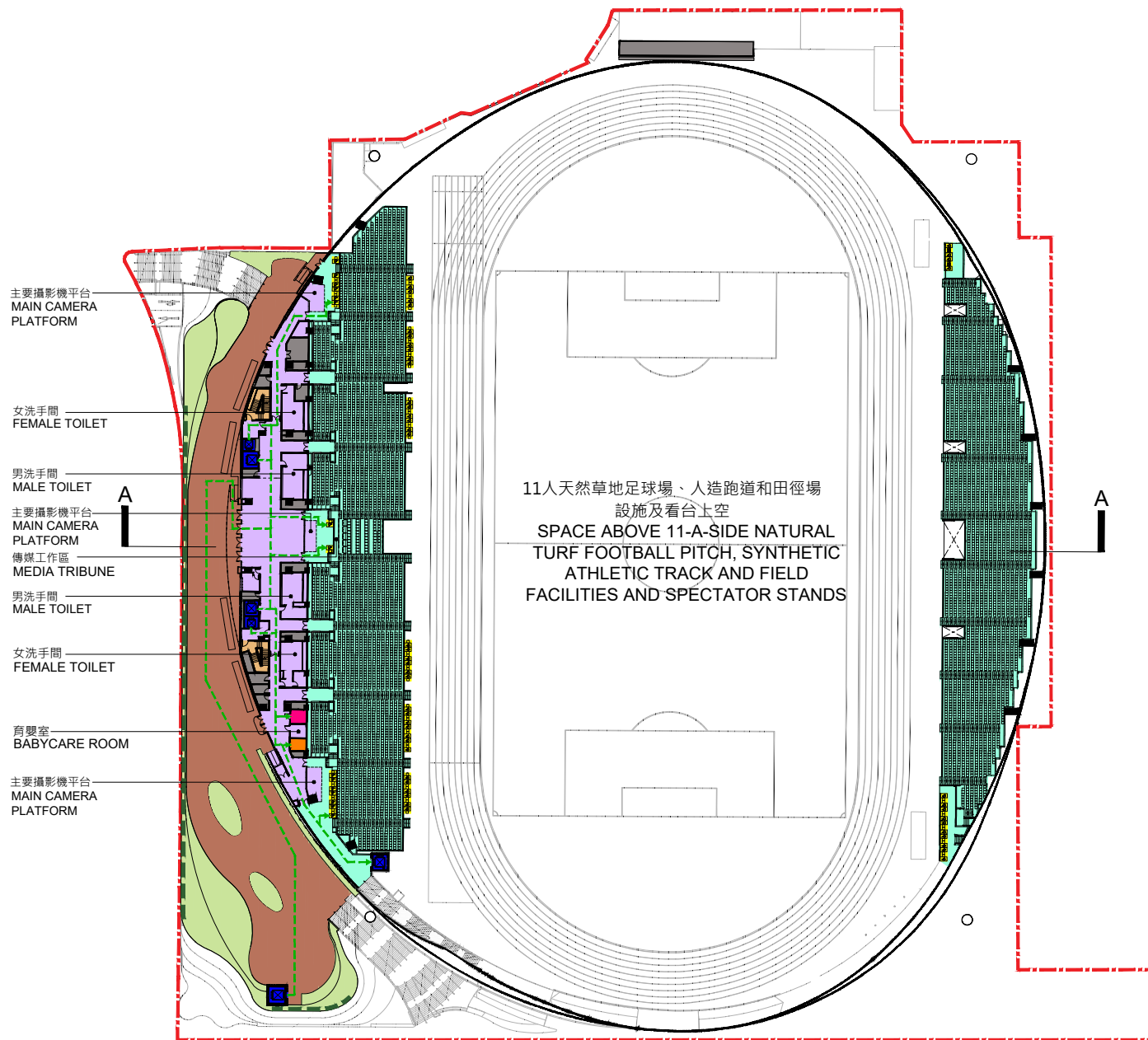


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



LEGEND 圖例

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
- 元朗大球場附屬設施
YUEN LONG STADIUM ANCILLARY FACILITIES
- 入口廣場
ENTRANCE PLAZA
- 看台座位
SPECTATOR SEATS
- 輪椅座位
WHEELCHAIR SEATS



西面看台
WEST STAND

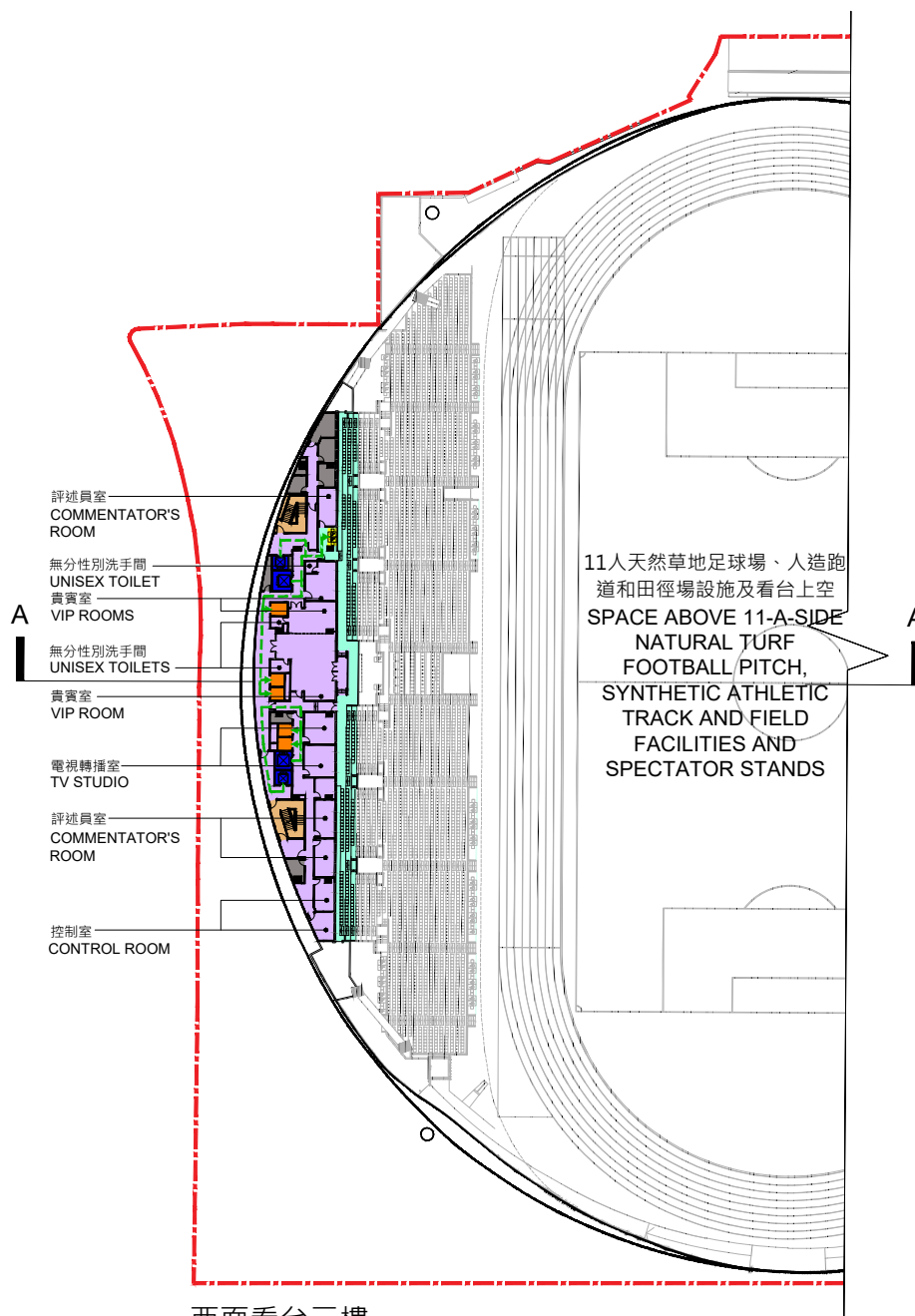
東面看台
EAST STAND

西面看台二樓及東面看台一樓平面圖
WEST STAND SECOND FLOOR AND EAST STAND FIRST FLOOR PLANS

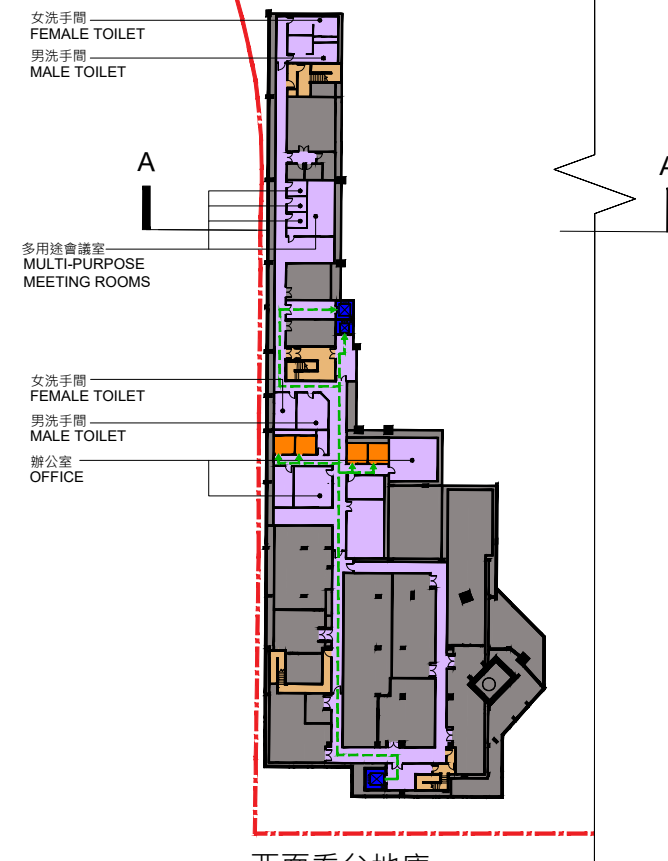
291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS

LEGEND 圖例

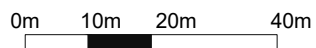
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 元朗大球場附屬設施
YUEN LONG STADIUM ANCILLARY FACILITIES
- 看台座位
SPECTATOR SEATS
- 輪椅座位
WHEELCHAIR SEATS



西面看台三樓
WEST STAND THIRD FLOOR



西面看台地庫
WEST STAND BASEMENT

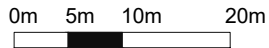
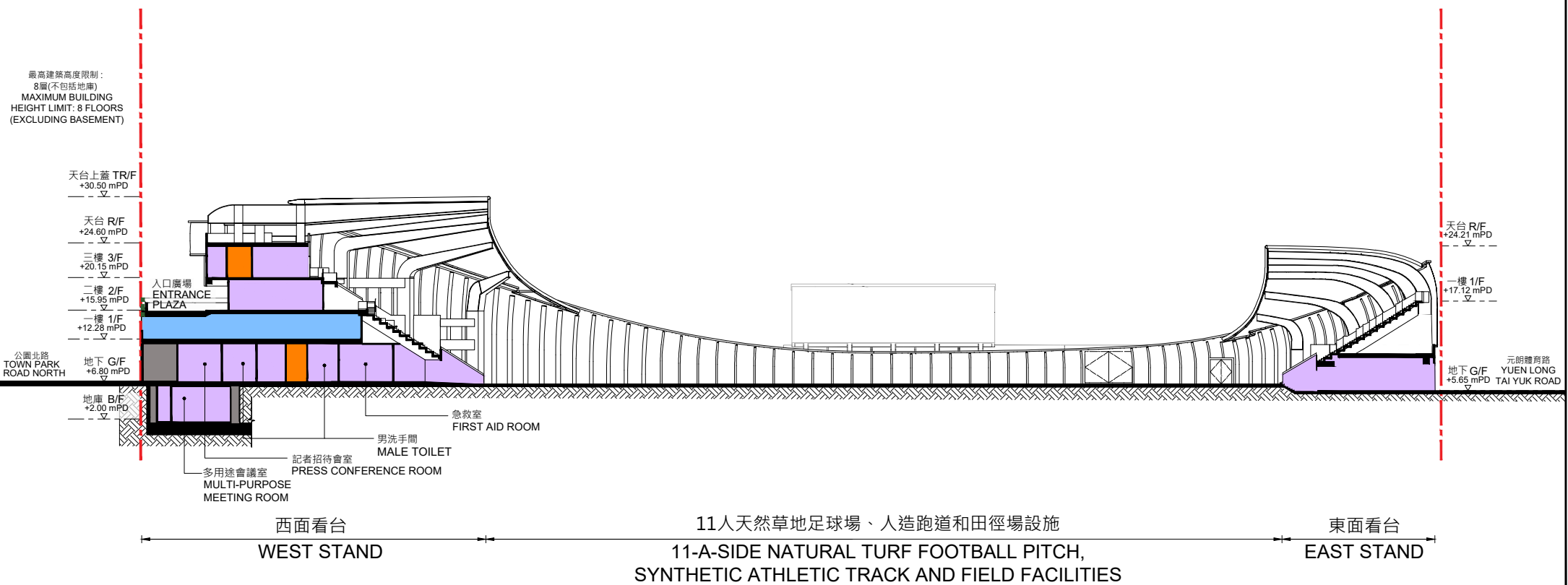


西面看台三樓及地庫平面圖
WEST STAND THIRD FLOOR
AND BASEMENT FLOOR PLANS

291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS

LEGEND 圖例

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 元朗大球場附屬設施
YUEN LONG STADIUM ANCILLARY FACILITIES
- 公眾停車場
PUBLIC VEHICLE PARK



剖面圖 A-A
SECTION A-A

291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



從西南面望向球場的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHWEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

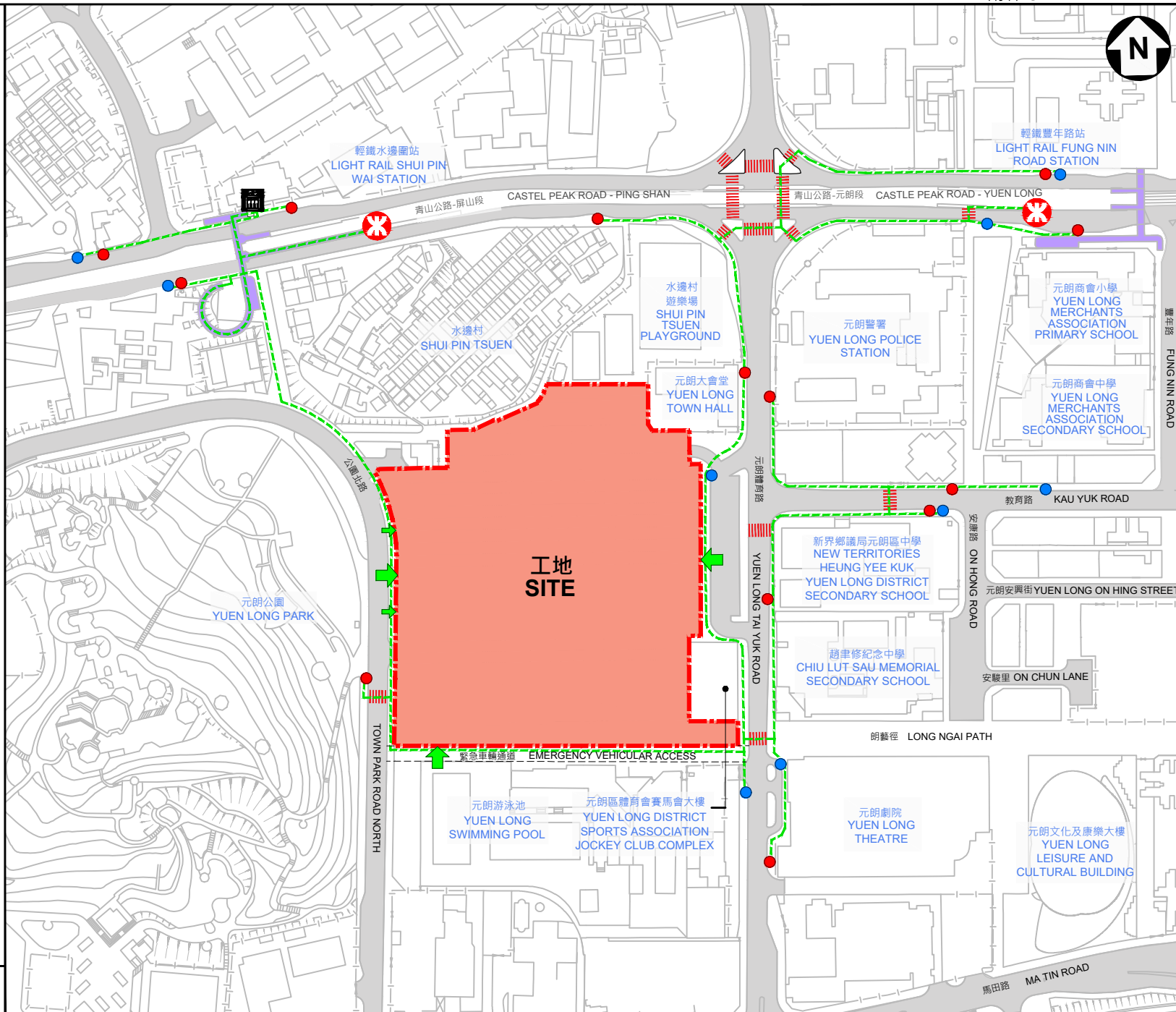
291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



LEGEND 圖例

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- ||| 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 巴士站
BUS STOP
- 小巴站
MINIBUS STOP
- 現有有蓋行人天橋
EXISTING COVERED FOOTBRIDGE
- ↑ ↓
↑ ↓ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT



無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

291RS
重建元朗大球場 - 主要工程
REDEVELOPMENT OF YUEN LONG STADIUM - MAIN WORKS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

291RS – 重建元朗大球場 – 主要工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2021 年 9 月價格計算)

			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a)	合約管理的	專業人員	—	—	—	24.7
	顧問費 ^(註 2)	技術人員	—	—	—	3.5
					小計	28.2#
(b)	駐工地人員的	專業人員	24	38	1.6	3.3
	員工開支 ^(註 3)	技術人員	372	14	1.6	18.0
					小計	21.3
	包括 —					
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費					2.3#
(ii)	駐工地人 員的薪酬					19.0#
					總計	49.5

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 291RS 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 291RS 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在正文第 12 段中是按付款當日價格計算。